

SATZUNG DER STADT REINFELD (HOLSTEIN)
ÜBER DIE 3. ÄNDERUNG DES
BEBAUUNGSPLANES NR. 21

für das Gebiet nördlich der Segeberger Straße, östlich des Eichenwegs,
westlich des Schwarzen Teichs

ÜBERSICHTSPLAN

M 1: 5.000

Stand: 29. Juni 2021



TEIL B: TEXT

Es gilt die BauNVO 2017

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG, ZULÄSSIGE NUTZUNGEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit §§ 1-15 BauNVO)

1.1 STELLPLÄTZE, CARPORTS UND NEBENGEBÄUDE (§ 12 Abs. 6, § 14 BauNVO)

- (1) Stellplätze und Carports sind nur innerhalb der dafür in der Planzeichnung festgesetzten Flächen für Stellplätze zulässig. Garagen sind unzulässig.
- (2) Nebengebäude sind in einem 5 m breiten Streifen hinter der Straßenbegrenzungslinie der Segeberger Straße unzulässig.

2. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 - 21a BauNVO)

2.1 GRUNDFLÄCHENZAHL (§ 19 BauNVO)

- (1) Im Plangebiet sind Überschreitungen der in der Planzeichnung festgesetzten Grundflächenzahl durch die in § 19 (4) BauNVO aufgeführten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von insgesamt max. 0,45 zulässig gem. § 19 Abs. 4 BauNVO.

3. VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTENDE FLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Innerhalb der festgesetzten von der Bebauung freizuhaltenden Fläche ist die Errichtung baulicher Anlagen jeglicher Art unzulässig.

4. MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB, § 9 Abs. 1a BauGB)

Auf der festgesetzten Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind naturnahe Anlagen zur Aufnahme von Niederschlagswasser anzulegen. Im übrigen ist die Fläche als Kraut- und Staudenflur zu entwickeln. Die Fläche ist in Richtung der Baufenster mit einem mind. 1.50 m hohem Zaun einzufrieden.

5. BAULICHE VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELT-EINWIRKUNGEN (§ 9 Abs.1 Nr. 24 BauGB)

- (1) Es gelten die folgenden Anforderungen an die schalltechnischen Eigenschaften der Gesamtkonstruktion der Außenbauteile von Aufenthaltsräumen in Wohnungen (Wand, Dach, Fenster, Lüftung):
- (2) Lärmpegelbereich (LPB) III: $R'_{w,ges} = 35$ dB
- (3) Für die Außenbauteile anderer Raumarten gelten Zu- oder Abschläge gemäß Kapitel 7.1 der DIN 4109-1:2018-01. Das erforderliche gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maß $R'_{w,ges}$ bezieht sich auf die gesamte Außenfläche eines Raumes einschließlich Dach. Der Nachweis der Anforderung ist in Abhängigkeit des Verhältnisses der gesamten Außenfläche eines Raumes zu dessen Grundfläche sowie der Flächenanteile der Außenbauteile zu führen. Grundlage für den Nachweis der Schalldämm-Maße sind die den Festsetzungen der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21 zugrundeliegenden Normen DIN 4109-1:2018-01 „Schallschutz im Hochbau, Teil 1: Mindestanforderungen“ und DIN 4109-2:2018-01 „Schallschutz im Hochbau, Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen“.
- (4) Der erforderliche hygienische Luftwechsel in Schlafräumen und Kinderzimmern ist in dem festgesetzten Lärmpegelbereich durch schalldämmende Lüftungseinrichtungen oder andere den allgemein anerkannten Regeln der Technik entsprechende Maßnahmen sicherzustellen, sofern die Grundrissanordnung keine Fensterbelüftung an den vollständig von der Segeberger Straße abgewandten Gebäudeseiten zulässt. Das Maß der schalldämmenden Wirkung der Lüftungseinrichtungen ist auf das festgesetzte erforderliche gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maß abzustellen und beim Nachweis der resultierenden Schalldämmung zu berücksichtigen.
- (5) Der Nachweis der festgesetzten Schallschutzanforderungen ist im Rahmen der Objektplanung zu erbringen. Von den Festsetzungen darf im Einzelfall abgewichen werden, wenn sich für das konkrete Bauvorhaben im Hinblick auf die den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes zugrundeliegenden Verkehrsdaten, die Anordnung bzw. Stellung des Gebäudes sowie die Raumnutzungen nachweislich geringere Anforderungen ergeben.

6. ANPFLANZUNGEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN

(§ 9 Abs.1 Nr. 25a, § 9 Abs. 1a BauGB)

6.1 STRAßENBÄUME

Entlang der Segeberger Straße sind mind. 2 Straßenbäume so anzupflanzen, dass mit den vorhandenen Straßenbäumen eine Baumreihe entsteht.

6.2 BEPFLANZUNG VON STELLPLATZANLAGEN

Stellplatzanlagen mit mehr als 2 Stellplätzen sind mit standortheimischen regionaltypischen Laubbäumen zu überstellen. Anzupflanzen ist ein Baum je 10 Stellplätze.

7. BAUGESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 84 LBO)

7.1 DACHGESTALTUNG

Es sind ausschließlich begrünte Dächer mit einer Dachneigung bis zu 20° zulässig.

7.2 AUßENWÄNDE DER HAUPTANLAGEN

Für die Außenwandgestaltung sind hellrotes bis rotbraunes Mauerwerk oder Putz zu verwenden. Für max. 50 % je öffnungsloser Außenwandfläche sind andere Materialien zulässig. Putzflächen und andere Materialien sind nur aus dem Spektrum grau und beige zulässig.

7.3 EINFRIEDUNGEN

Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen sind nur als Hecken aus Laubgehölzen bis zu einer Höhe von max. 1,20 m zulässig. Zusätzlich kann jeweils auf der inneren (privaten) Seite ein Zaun gleicher Höhe gesetzt werden.

7.4 GESTALTUNG DER VORGÄRTEN

Die Flächen zwischen Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie sind mit Ausnahme der nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes dort zulässigen Nutzungen wasseraufnahmefähig zu gestalten sowie zu begrünen oder zu bepflanzen. Die flächige Gestaltung mit Kies oder Schotter ist unzulässig.

HINWEIS

Soweit auf DIN-Vorschriften / technische Regelwerke in der Bebauungsplanurkunde verwiesen wird, werden diese bei der Stadt Reinfeld (Holstein), Paul-von-Schoenaich-Str. 14, 23858 Reinfeld (Holstein), während der Öffnungszeiten zur Einsichtnahme bereitgehalten.

PLANZEICHEN Es gilt die BauNVO 2017

I. FESTSETZUNGEN



GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES

§ 9 Abs. 7 BauGB

ART DER BAULICHEN NUTZUNG



ALLGEMEINE WOHNGEBIETE

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
§§ 1 - 11 BauNVO
§ 4 BauNVO

MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

0,3

GRUNDFLÄCHENZAHL ALS HÖCHSTMAß

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
§ 16 BauNVO

II

ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ZWINGEND

GH ≤ 27 m
ü. NHN

MAX. GESAMTHÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN ÜBER NORMALHÖHENNULL

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
§§ 22 und 23 BauNVO

o

OFFENE BAUWEISE



NUR EINZELHÄUSER ZULÄSSIG



BAUGRENZE

VERKEHRSFLÄCHEN

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB



STRAßENBEGRENZUNGSLINIE



STRAßENVERKEHRSFLÄCHEN

GRÜNFLÄCHEN

§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB



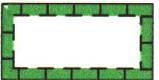
PRIVATE GRÜNFLÄCHEN



GEHÖLZSTREIFEN

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, FLÄCHEN ODER MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

§ 9 Abs. 1 Nr. 20,
25 und 1a BauGB



UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
SCHUTZ, ZUR PFLEGE, ZUR PFLEGE UND ZUR
ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT



UMGRENZUNG VON FLÄCHEN MIT BINDUNGEN FÜR
BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON
BÄUMEN, STRÄUCHERN UND GEWÄSSERN



ERHALTUNG VON BÄUMEN

§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB



ANPFLANZEN VON HECKEN



ERHALTUNG VON HECKEN



UMGRENZUNG VON SCHUTZGEBIETEN UND
SCHUTZOBJEKTEN IM SINNE DES
NATURSCHUTZRECHTS

§ 9 Abs. 6 BauGB



LANDSCHAFTSSCHUTZGEBIET

SONSTIGE PLANZEICHEN



VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTENDE FLÄCHEN

§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB



MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN
ZU BELASTENDE FLÄCHEN

§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB



UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR VOKEHRUNGEN ZUM § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN

LPB III

LÄRMPEGELBEREICH III

§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB



UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR
STELLPLÄTZE UND GEMEINSCHAFTSANLAGEN

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und
Nr. 22 BauGB

St

STELLPLÄTZE

II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER



VORHANDENE BAULICHE ANLAGEN



FLURSTÜCKSGRENZE

$\frac{35}{1}$

FLURSTÜCKSBENZEICHNUNGEN

23,18

HÖHENPUNKTE



MÖGLICHE BAUMSTANDORTE

III. NACHRICHTLICHE MITTEILUNGEN



GESETZLICH GESCHÜTZTES BIOTOP

§ 30 BNatSchG

50m

SCHUTZSTREIFEN AN GEWÄSSERN

§ 35 LNatSchG

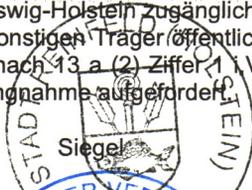
PRÄAMBEL

Aufgrund des § 10 i.V. mit § 13a des Baugesetzbuches (BauGB) sowie nach § 84 Landesbauordnung (LBO) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtverordnetenversammlung vom 29.06.2022 folgende Satzung über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21 der Stadt Reinfeld (Holstein) für das Gebiet nördlich der Segeberger Straße, östlich des Eichenwegs, westlich des Schwarzen Teichs, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Ausschusses für Stadtentwicklung, Umwelt und Verkehr vom 04.05.2021. Gem. § 13 a (3) Satz 2 BauGB wurde die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses nach § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB mit der Bekanntmachung nach § 13 a (3) Satz 1 BauGB verbunden und ist durch Abdruck im Markt Bad Oldesloe am 07.07.2021 erfolgt, sowie durch Veröffentlichung auf der Webseite der Stadt Reinfeld (H.) am 07.07.2021. Die Bekanntmachung wurde außerdem im Schaukasten der Stadt Reinfeld (H.) in der Zeit vom 05.07.2021 bis 19.07.2021 ausgehängt.
2. Aufgrund des Beschlusses des Ausschusses für Stadtentwicklung, Umwelt und Verkehr vom 04.05.2021 wurde das beschleunigte Verfahren gemäß § 13 a (1) Satz 2 Ziffer 1 BauGB angewendet. Von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit wurde nach § 13 a (2) Ziffer 1 i.V.m. § 13 (2) Ziffer 1 BauGB abgesehen. Auf eine frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB wurde nach § 13 a (2) Ziffer 1 i.V.m. § 13 (2) Ziffer 1 BauGB ebenfalls verzichtet.
3. Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Verkehr hat am 09.06.2021 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
4. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 15.07.2021 bis einschließlich 16.08.2021 während der allgemeinen Öffnungszeiten (Mo, Mi und Fr von 8 bis 12 Uhr und Do von 16 bis 18 Uhr) nach § 13 a (2) Ziffer 1 i.V.m. § 13 (2) Ziffer 2, 2. Halbsatz und § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich, per Email oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am 07.07.2021 durch Abdruck im Markt Bad Oldesloe ortsüblich bekannt gemacht, sowie durch Veröffentlichung auf der Webseite der Stadt Reinfeld (H.) am 07.07.2021. Die Bekanntmachung wurde außerdem im Schaukasten der Stadt Reinfeld in der Zeit vom 05.07.2021 bis 19.07.2021 ausgehängt. Die auszulegenden Unterlagen wurden in der Zeit vom 14.07.2021 bis 16.08.2021 unter www.reinfeld.de ins Internet eingestellt und waren über den digitalen Atlas Nord des Landes Schleswig-Holstein zugänglich.
5. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden wurden am 14.07.2021 über die öffentliche Auslegung nach § 13 a (2) Ziffer 1 i.V.m. § 13 (2) Ziffer 3, 2. Halbsatz und § 4 (2) BauGB unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Reinfeld (Holstein), den 10.03.2023



Roald Wramp
Bürgermeister

6. Der katastermäßige Bestand am 14.07.2022 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Bad Schwartau, den 14.07.2022



Helten
Öffentl. best. Verm.-Ing.

7. Die Stadtverordnetenversammlung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 29.06.2022 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

Reinfeld (Holstein), den 10.03.2023



Roald Wramp
Bürgermeister

8. Die Stadtverordnetenversammlung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am 29.06.2022 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Reinfeld (Holstein), den 13.03.2023



Roald Wramp
Bürgermeister

10. Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Stadtverordnetenversammlung, die Internetadresse der Stadt Reinfeld (H.) und die Adresse des Landesportals, über die der Bebauungsplan mit Begründung und zusammenfassender Erklärung dauerhaft eingesehen werden kann, sowie die Stelle, bei der die Unterlagen auf Dauer nach Terminvergabe von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind durch Veröffentlichung im „Markt Bad Oldesloe“ am 15.03.2023 ortsüblich bekanntgemacht worden. Der Inhalt der Bekanntmachung wurde am 15.03.2023 auf der Webseite der Stadt Reinfeld (H.) eingestellt und über das zentrale Internetportal des Landes auf www.schleswig-holstein.de/bauleitplanung zugänglich gemacht. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit, eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) sowie auf die Möglichkeit, Entschädigungsansprüche geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 4 Abs. 3 GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mithin am 16.03.2023 in Kraft getreten.

Reinfeld (Holstein), den 16.03.2023



Roald Wramp
Bürgermeister